



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Harles 21 a
6294 NG Vijlen

€ 260.000,- k.k.



**Dionne
Schrouff-Vanderheijden**
Register makelaar -taxateur



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



**Marijke
Kleijnen**
Assistent makelaar

Dionne makelaars

De huizenspecialist in Zuid Limburg

Welkom in deze woningbrochure. Leuk dat je interesse hebt in het aanbod van Dionne makelaars. We helpen je graag bij het vinden van een huis in het Limburgse heuvelland, door je alles te vertellen over dit prachtige exemplaar in Vijlen.

Voordat we beginnen, eerst nog iets over ons enthousiasme. Dagelijks zetten wij

ons in om huizenzoekers zoals jij te helpen. Dat doen we met aandacht en kennis van zaken. Dionne makelaars bestaat uit een team van alleen maar vrouwen, die graag net dat stapje extra zetten.

Niet voor niets noemen wij onszelf dé huizenspecialist in Zuid-Limburg.





Punctueel

Kwaliteit kenmerkt ons werk. Bij alles wat we doen gaan we voor de beste resultaten.



Specialist

Zuid Limburg is ons terrein. We zijn er al jaren actief en we voelen ons hier als een vis in het water.



Persoonlijk

Wij zijn altijd gericht op jouw wensen en mogelijkheden. Wij denken met je mee en spelen in op jouw situatie.



Proactief

Altijd een stapje extra, dat mag je verwachten van Dionne makelaars. We zorgen ervoor dat we doen wat we zeggen!

werken waar we wonen, hier in het heuvelland, waar het leven op z'n mooist is. Als makelaar zijn we aangesloten bij branchevereniging VBO en daarnaast zijn we NRVt-gecertificeerd taxateur.

Als je voelt dat het 'klikt' zijn we er vanzelfsprekend ook om jou te helpen bij andere stappen op de huizenmarkt. Denk aan verkoop van de eigen woning, een gratis waardebepaling, een taxatie of begeleiding bij aankoop.

Maar... Genoeg over ons. Tijd om dit huis eens goed te verkennen. Veel leesplezier.

Dionne Schrouff-Vanderheijden

043 - 450 23 33

06 - 10 21 10 38

dionne@dionnemakelaars.nl





Over het huis

Harles 21 a, 6294 NG Vijlen

Een compacte halfvrijstaande woning met ruime tuin en buitenberging gelegen op een bijzonder mooie en rustige locatie, direct grenzend aan het groene landschap van het gehucht Harles, behorend tot het dorp Vijlen.

Dit is zo'n typisch Limburgs plekje waar je nog echte rust kunt vinden, de woning ligt iets verder terug van het kleine straatje waar weinig verkeer voorbij komt.

Rondom de woning gloeien de weilanden, in de verte zie je het Vijlenerbos en kronkelende wandelpaadjes nodigen uit om nog een lekker stuk te wandelen.

Dit halfvrijstaande woonhuis is netjes verzorgd en beschikt op de begane grond over een woonkamer met open keuken, badkamer en berging.

De verdieping heeft vervolgens drie slaapkamers, met een grote dakkapel aan de achterzijde.



Achterin de tuin ligt een stenen berging waar je genoeg opslag zult vinden.

De tuin ligt aan de zijkant van de woning en heeft een goed formaat, er is potentie om nog meer van het uitzicht te kunnen genieten vanuit je eigen tuin.

Landelijk en compact wonen, maar toch bereik je ook snel het dorp Vijlen, uitvalswegen, centrumkern Vaals of stad Aken.

Vijlen heeft veel bekendheid gemaakt als Bergdorpje, het ligt namelijk 200 meter boven NAP en daardoor is Vijlen het hoogst gelegen dorp van Nederland.

Daarbovenop heeft het ook nog eens de hoogst gelegen kerktoren, de top van de toren ligt op 242 meter boven NAP en is dan ook een herkenningspunt in de wijde omgeving.

Maar het is vooral ook een heel prettig dorp om te wonen: basisvoorzieningen in het dorp waaronder een eigen basisschool, buurtwinkel en bakker.

Een groter aanbod voorzieningen in het nabij gelegen Vaals, een gezellig en sociaal (verenigings)leven, rust en natuur maar ook slechts enkele autominuten verwijderd van uitvalswegen maken het tot een aantrekkelijke plek om te wonen.





Bijzonderheden

Hardhouten kozijnen, de begane grond heeft dubbele HR beglazing en de verdieping heeft enkele beglazing

Het pand is voorzien van rolluiken

Centrale verwarming middels HR combi CV ketel, huur (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper), middels propaangastank

Het is indien gewenst ook mogelijk om deze woning aan te kopen tezamen met huisnummer 21

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Begane grond

Zij entree, hal voorzien van
plavuizenvloer, meterkast

Toilet voorzien van hangend closet

Berging met witgoedaansluiting en CV
installatie

Open keuken met aanbouwinstallatie
voorzien van keramische kookplaat,
afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combi
magnetron

De keuken heeft en plavuizen vloer en de
open trap naar de verdieping

Woonkamer voorzien van laminaatvloer

Badkamer voorzien van douche en
wastafelmeubel

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I met vaste kasten

Slaapkamer II met vaste kasten

Slaapkamer III (bereikbaar via
slaapkamer II)

De overloop en slaapkamers zijn
voorzien van vloerbedekking

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder

Extern

Buitenberging in twee delen



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1964
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	360 m ²
Woonoppervlakte	71 m ²
Overige inpandige ruimte	11 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	5 m ²
Externe bergruimte	22 m ²
Verwarming	HR combi CV ketel, middels propaangastank, huur De huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel	F
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Ligging tuin	noordoost







FOTO'S





FOTOS





FOTOS







FOTOS





PHOTO'S

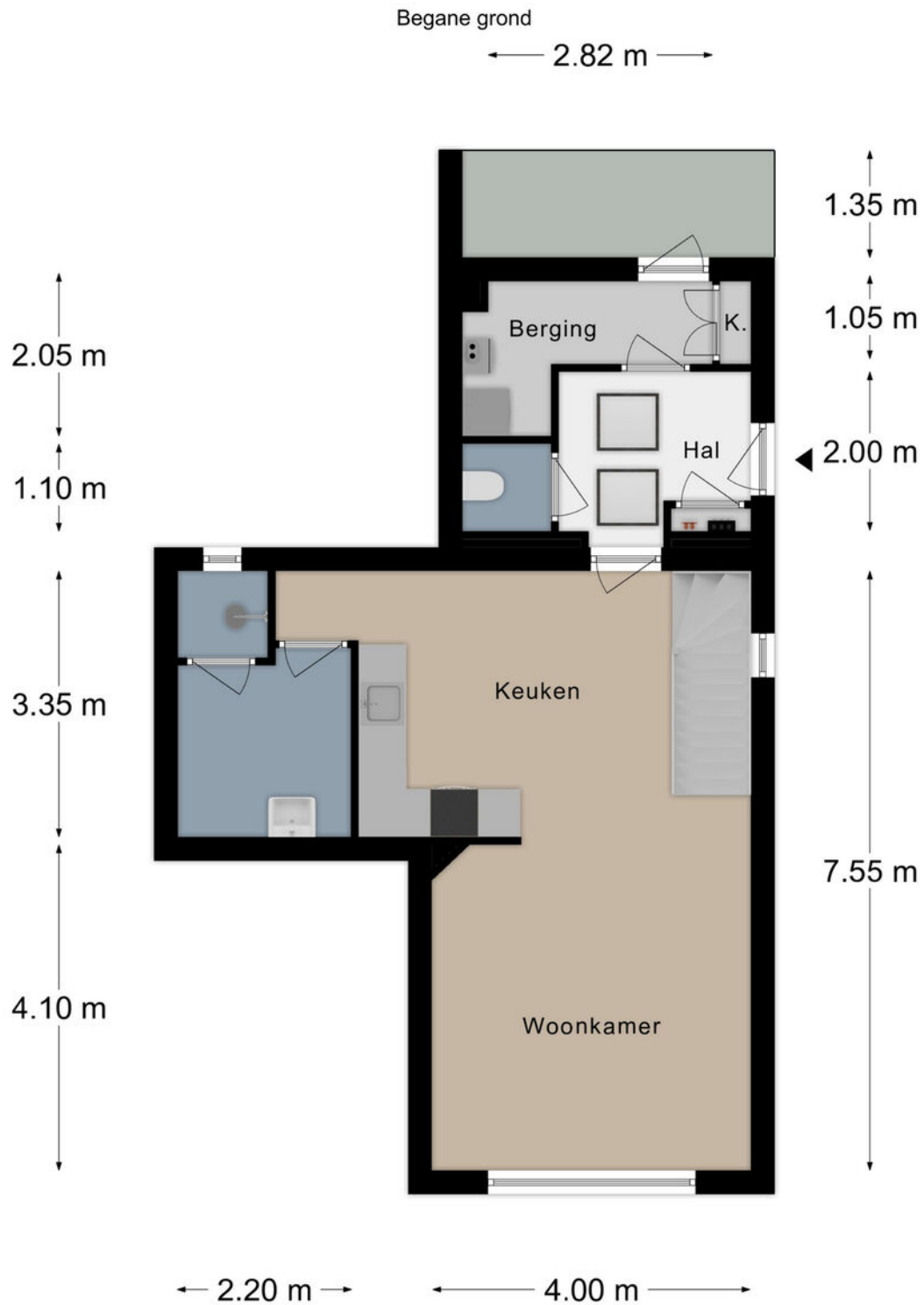


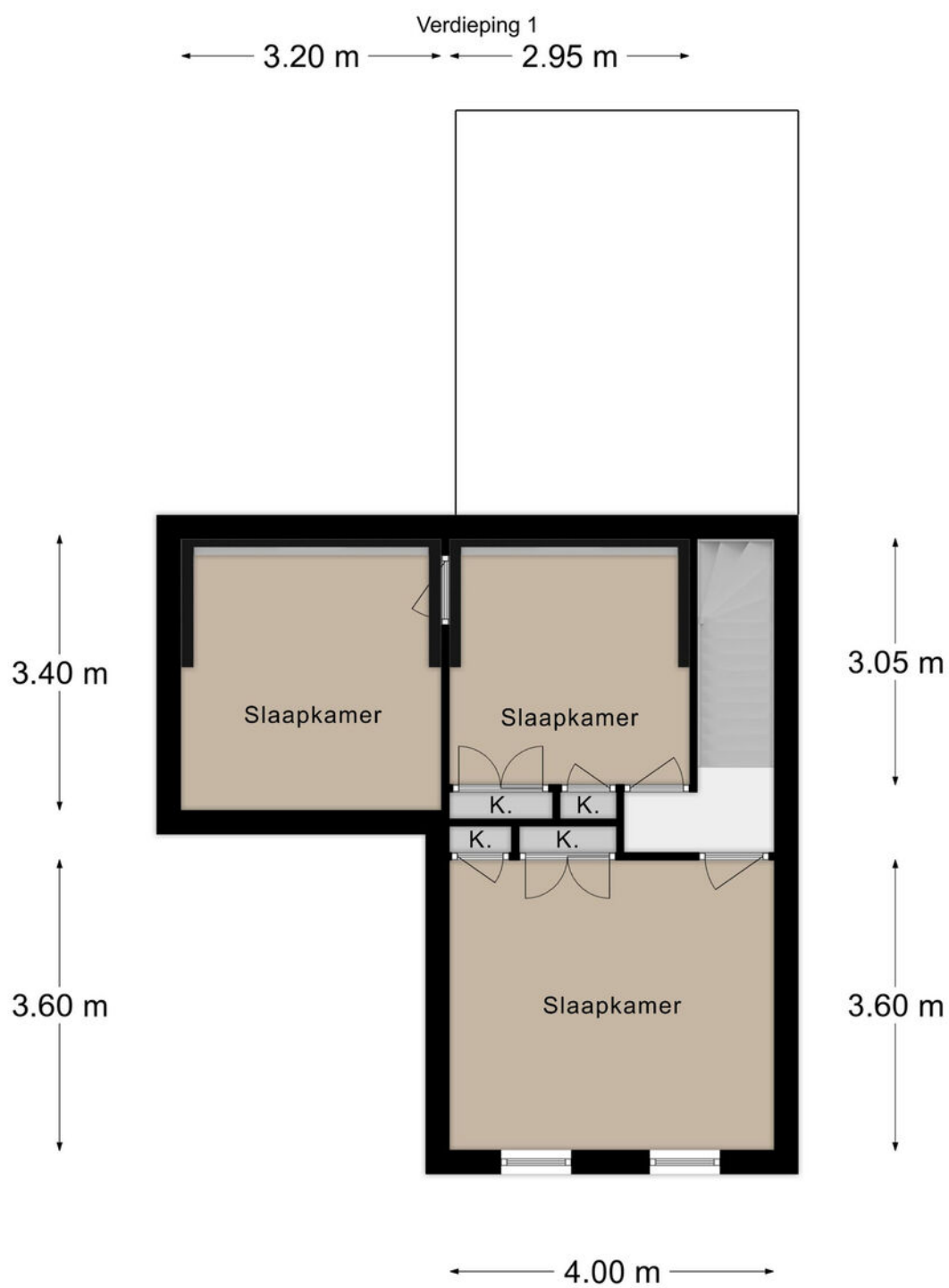


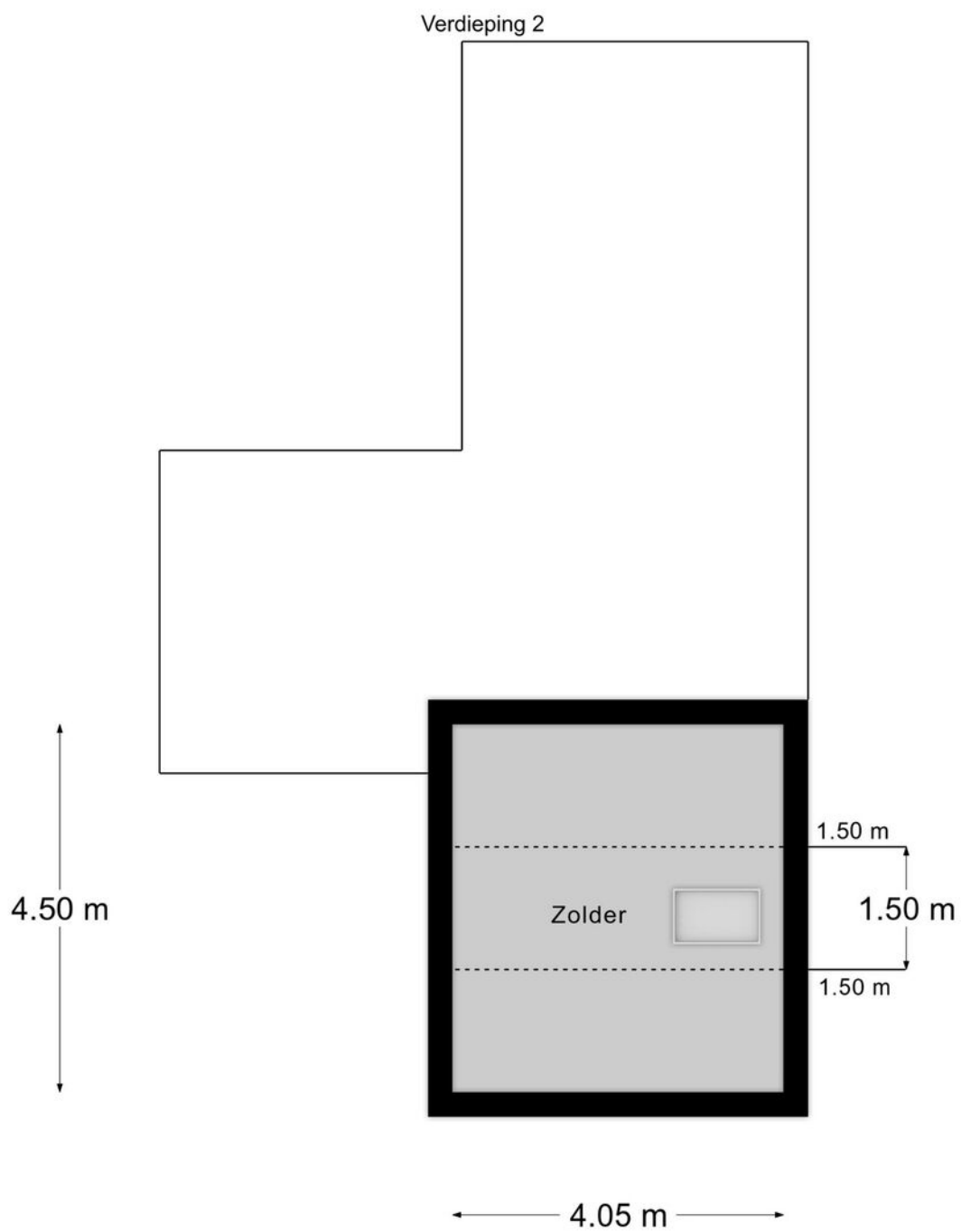
FOTOS

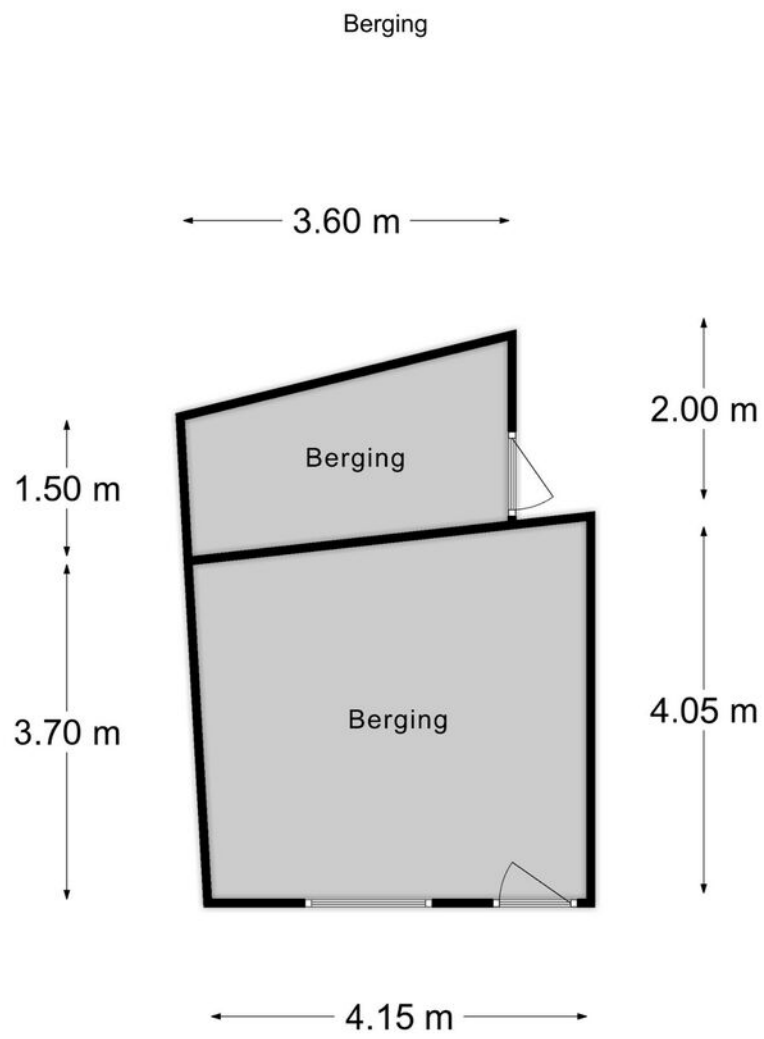


Plattegronden

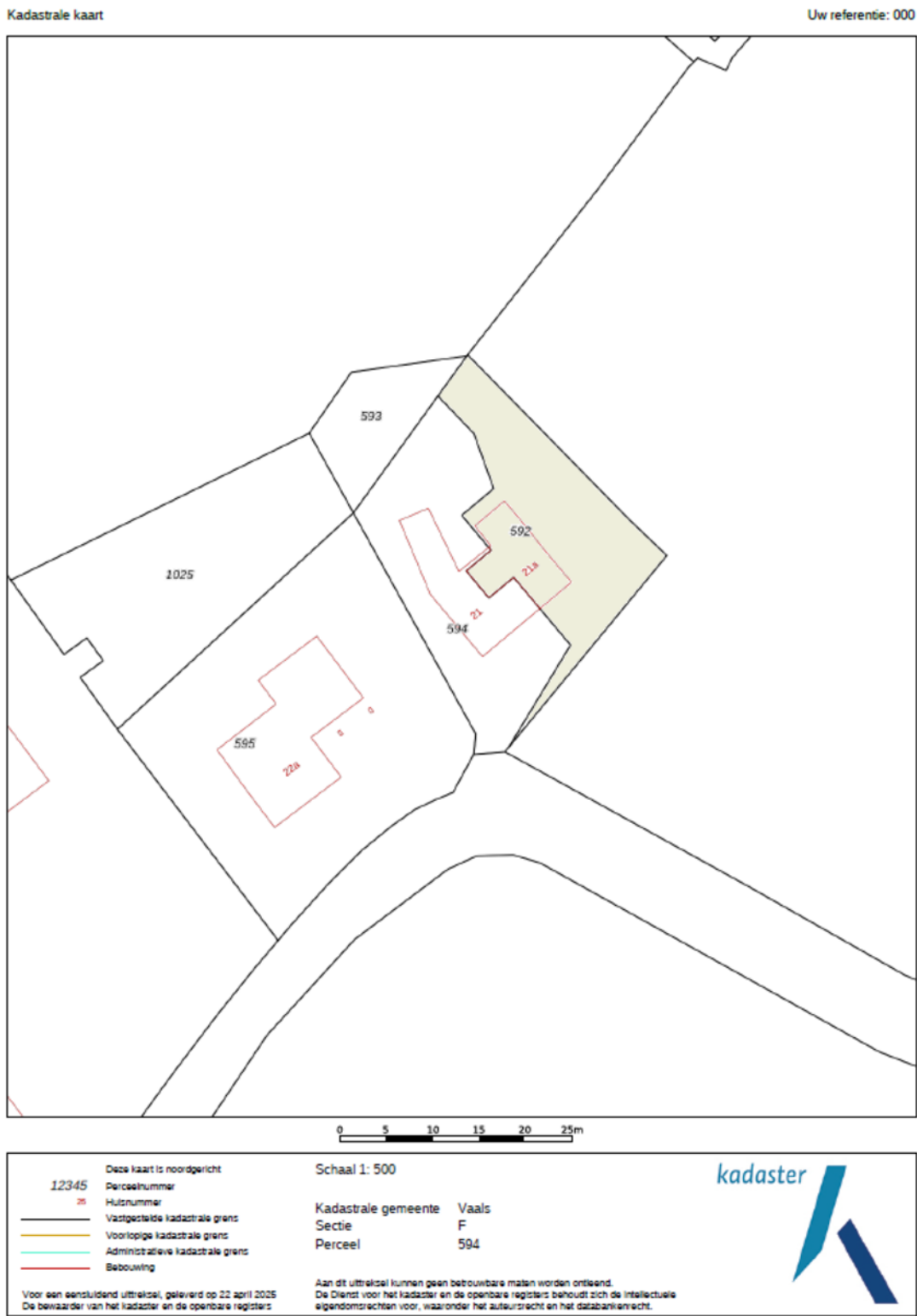








Kadastrale kaart

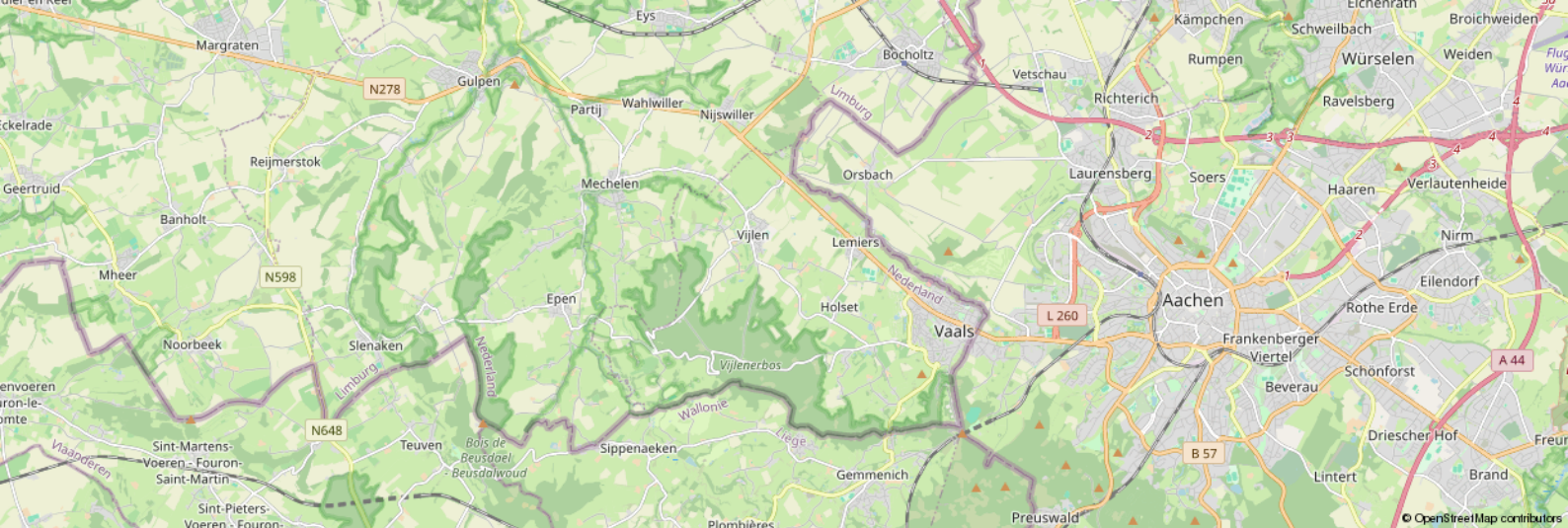


Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines.





Leeftijd



0 - 14: 12%

15 - 24: 8%

25 - 44: 22%

45 - 64: 36%

65+: 22%

Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 18%

Zonder kinderen: 45%

Met kinderen: 36%

CBS gegevens

Meer info over deze wijk.



50%



50%



1,4 per huishouden

Dienstbaar

De huizenspecialist

Gratis waardebepaling

En... Geïnteresseerd? Nu je nadenkt over kopen, wil je vast ook weten wat jouw eigen huis waard is. Begrijpelijk! Wij komen graag bij je langs voor een waardebepaling. Dat is gratis en vrijblijvend. Dankzij ruime ervaring heeft Dionne makelaars, dé specialist in het Zuid-Limburgse heuvelland, een realistisch beeld van de huidige woningwaarde.

Jouw verkoopmakelaar

Kunnen wij jou helpen? We staan graag naast je tijdens de verkoop van je huidige adres. Elk huis is volgens ons uniek en vereist een eigen verkoopstrategie. We begeleiden je tijdens het gehele traject, promoten de woning op passende wijze en laten niet los tot het meest optimale resultaat bereikt is.

Gecertificeerde taxaties

Als verkopend makelaar mogen wij dit object niet voor jou taxeren. Maar bij Dionne makelaars ben je wél aan het juiste adres voor een taxatie van een andere woning. We zijn aangesloten bij NRVt en NWWI, wat betekent dat we gecertificeerde taxaties uitvoeren, volgens de eisen van iedere Nederlandse hypotheekverstrekker.

Aankoopbegeleiding

Toch geen match? Als aankoopmakelaar, met specialistische kennis van de woningmarkt in Zuid-Limburg kunnen wij helpen. Dat betekent dat we voortaan voor én met jou op zoek gaan, samen onderhandelen, en je volledig begeleiden tijdens de aankoop van een droomhuis.

Meer weten over onze dienstverlening?

Bel **+31 (0)43 450 2333** of kijk op **dionnemakelaars.nl**



10

**"Huis gekocht en verkocht via Dionne Makelaars.
Fijn contact en duidelijke begeleiding tijdens het
traject. Al met al een goede ervaring!"**

Janus Lievense





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl